

# Slidrecht-Noord

Beeldvormende Raadsbijeenkomst

29 januari 2024



De kracht van **samen**

# De opgave voor Sliedrecht

- Start ruimtelijke verkenning 2021
- Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030
- Uitwerken tot een haalbare strategie
- Ontwikkeling polder Noord met wonen en bedrijventerrein
  - Met parkstrook langs de Betuweroute
  - Met parkachtig viaduct over de A15



## PROGRAMMAPLAN RUIMTELIJKE VERNIEUWING 2022-2030

# Aanpak in fasen

1

- **Verkenningfase 2021 – Q3 2022**
- Verzamelen input, bundelen aandachtspunten
- Analyse locaties (ruimtelijk, technisch, financieel)
- Eerste verkenningen rekenen en tekenen

2

- **Haalbaarheidsfase Q4 2022 t/m Q4 2023**
- Rekenen en tekenen locaties
- Uitwerking van de ontwikkelstrategie
- Uitwerken beleidsinstrumentarium (o.a. grondbeleid, kostenverhaal)

3

- **Ontwikkelingsfase 2024 e.v.**
- Verder uitwerken ontwikkelstrategie
- Planvorming per deelgebied
- Ontwikkelafspraken met grondeigenaren

# Verkenning: Aanzet ontwikkelstrategie Sliedrecht-Noord

- Uitgangspunt **Ambitiedocument Sliedrecht-Noord**
- Verkenning faseerbare/haalbare opgave
- Marktconsultatie gebiedsontwikkelaars om haalbaarheid te toetsen
- Verkennen mogelijke samenwerkingspartners
- Grondbeleidsinstrumentarium opstellen
- Ontwikkelstrategie formuleren
- Verkenningen 'techniek' bodem en water



# Start Haalbaarheidsfase

- ▷ Januari 2023: Intentieovereenkomst tussen marktpartijen en gemeente
- ▷ Vanuit besef dat samenwerking noodzakelijk is voor een haalbare en realiseerbare ontwikkeling
- ▷ Samenwerking gemeente en zeven marktpartijen:
  - ▷ ABB, AM, BPD, Gebr. Blokland, Heijmans, VORM, Van Wijnen
- ▷ Toewijzing subsidie mobiliteitsfonds voor verbinding

# Haalbaarheidsfase uitvoering

- ▷ Rekenen en tekenen
- ▷ Opname van Sliedrecht-Noord in coalitieakkoord provincie Zuid-Holland
- ▷ ‘Gemene deler’ is een plancapaciteit van circa 1.850 woningen
- ▷ Rekenen en tekenen leidt nog niet een positieve grondexploitatie. Verdere uitwerking noodzakelijk.
- ▷ ‘Knoppen’ verkend op basis waarvan tot een haalbare ontwikkeling gekomen kan worden.

# Vervolg haalbaarheidsfase

- ▷ Vertrouwen en commitment tussen samenwerkende partijen om tot haalbaar plan te komen
- ▷ Daarvoor is een vervolg nodig: Samenwerkingsverklaring ondertekend december 2023 tussen partijen
- ▷ Afspraken tussen gemeente en zes marktpartijen die grondposities hebben:
  - ▷ ABB, AM, BPD, Heijmans, Gebr. Blokland en Van Wijnen
- ▷ Selectie stedenbouwkundig bureau Atelier Dutch voor verdere planuitwerking

# Hoe naar een haalbaar plan?

- ▷ Uitwerking tot **masterplan**
- ▷ **Woonprogramma** en afzetbaarheid
- ▷ Verkenning **faserings**smogelijkheden
- ▷ Verdere verkenning **bodem en water**
- ▷ 'bovenwijkse voorzieningen' en **financiering** en **subsidiering** daarvan
- ▷ Uitwerking **ontwikkel-** en **verwervingsstrategie**
- ▷ Vormgeving **publiek-private samenwerking**





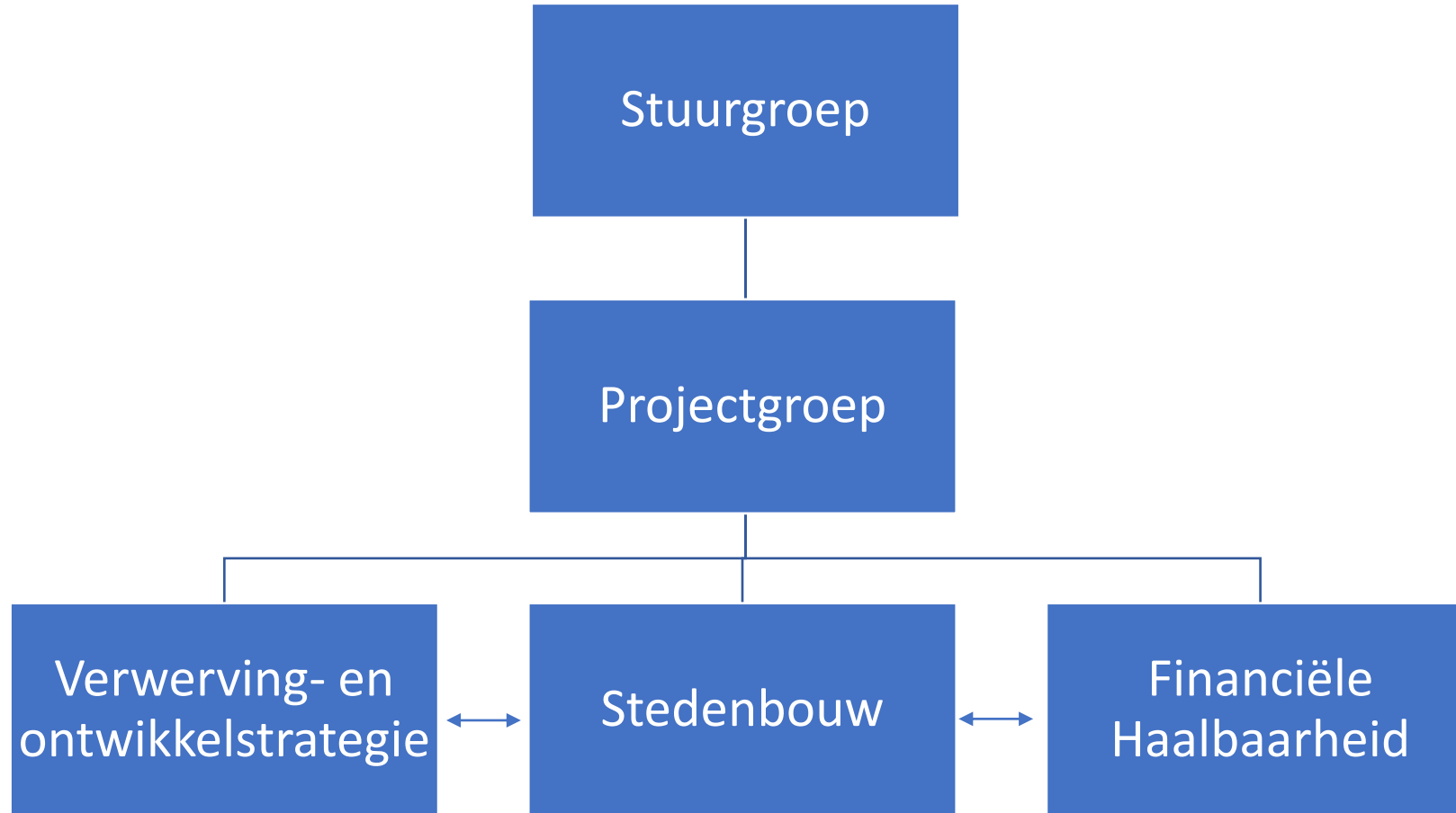
# Vervolgstappen tot medio 2024

- ▷ Opstellen masterplan
- ▷ Uitwerking financiële haalbaarheid
- ▷ Principekeuze ontwikkelstrategie en publiek-private samenwerking
- ▷ Vormgeving projectorganisatie vervolg
- ▷ Samenwerkingsovereenkomst

# Voorstellen samenwerking marktpartijen



# Organogram Samenwerking Sliedrecht-Noord



# Stedenbouwkundig plan van aanpak - stappenplan

- ▷ Stap 1: Programma van Eisen vaststellen
- ▷ Stap 2: Scenario's en Ruimtelijke Verbeelding
- ▷ Stap 3: Ruimtelijk Raamwerk en Bouwvelden
- ▷ Stap 4: Proefverkaveling
- ▷ Stap 5: Masterplankaart, profielen en thematische kaarten
- ▷ Stap 6: Document 'Masterplan Sliedrecht-Noord'



# visie op de opgave

**Er is al veel gedaan, er is al veel beschikbaar:**

- Atelier Dutch omarmt de basis die er ligt, en de gestelde kaders en uitgangspunten daarbij
- Atelier Dutch is pragmatisch en onderzoekend ingesteld

**Doel: hoe maken we het plan ruimtelijk, technisch en financieel haalbaar**

niet dogmatisch

**Atelier Dutch heeft ervaring met...:**

...natuurinclusieve plannen

...klimaatadaptieve plannen en 'water en bodem sturend'

inhoudelijk

...parametrisch ontwerpen / ontwerpen met programma en 'woningbibliotheek'

...ontwerpen met flexwonen en vergelijkbare opgaven

...voorzieningen-plannen voor een nieuw woongebied

...het integreren van de mobiliteitsopgave in de infrastructuur

**Het gaat over meer dan (ruimtelijk) ontwerp. Atelier Dutch heeft ervaring met...:**

...werken in het krachtenveld van 'bouwen in het groen'

proces

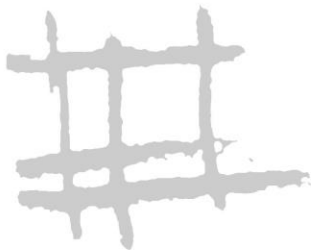
...plannen maken in (samenwerking met) de provincie Zuid-Holland

...het betrekken van en overleggen met Waterschap

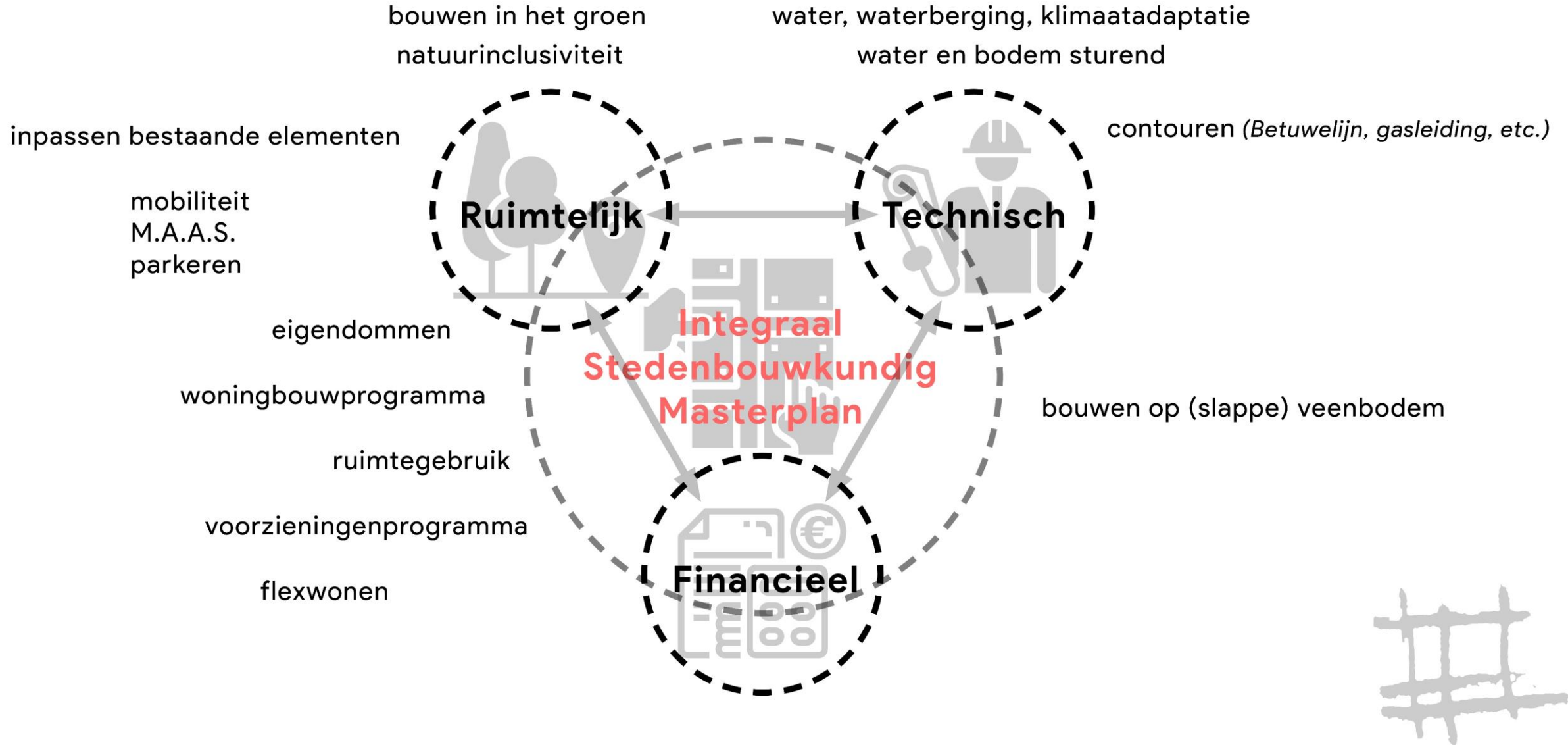
...schakelen met technische bureaus tijdens de planvorming

politiek

**Naar de politiek en de besluitvorming is sensitiviteit en overtuigingskracht nodig. College van B&W en Gemeenteraad moeten meegenomen worden in planvorming.**



# visie op de opgave



# Plangebied totaal

ca. 86.000 m<sup>2</sup>

511.112 m<sup>2</sup>

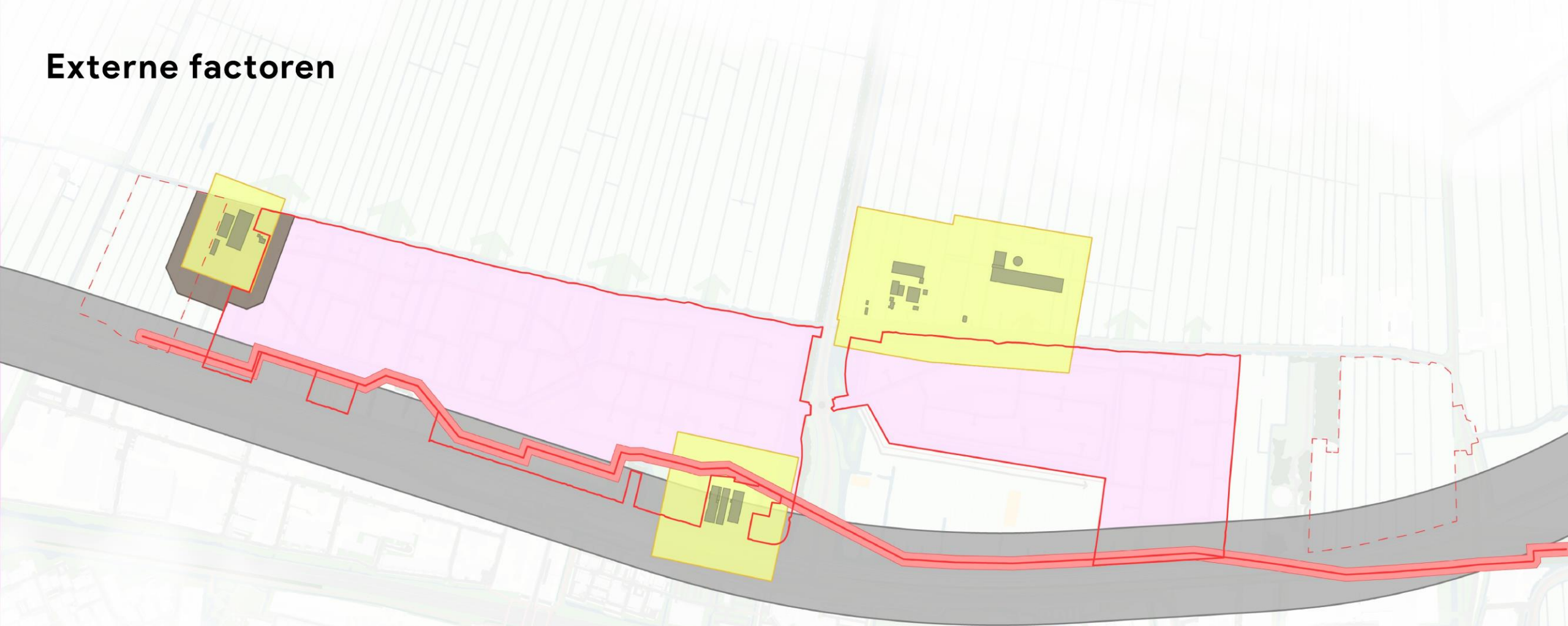
276.582 m<sup>2</sup>

118.512 m<sup>2</sup>

**totaal: 787.695 m<sup>2</sup>**



# Externe factoren



- Hinderzone manege
- Hindercontour agrarische functies (100 meter)
- Veiligheidscontour spoor (100 meter)
- Contour gasleiding (15 meter)





# Bouwvlakken

619.562 m<sup>2</sup>



**Uitgeefbaar**



**287.066 m<sup>2</sup> in schets**

**286.955 m<sup>2</sup> benodigd**

*\*incl. 10% ontwerpmarge*



# Concept vlekkenplan



# Een rijk en integraal plan met meerwaarde op alle aspecten

